EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

A Doutora Aline Cardoso Becker**,** Excelentíssimo(a) Juíz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **portalbayit.com.br.**

PROCESSO nº: 1020842-37.2017.8.26.0309 **–** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** LOOPI PLATAFORMA DE INVESTIMENTO COLETIVO E SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A (CNPJ nº 53.044.059/0001-48), **Advogado:** RENAN FREITAS LOPES, OAB/SP nº 408.773 e THIAGO SCHAPIRO PERIGOLO, OAB/SP nº 391.780. **EXECUTADOS:** SERGIO APARECIDO MANZANO ORTEGA (CPF nº 065.510.348-10) e SILVANA GUILHERME DOS SANTOS MANZANO ORTEGA (CPF nº 047.936.218-13) **Advogado:** CILSO APARECIDO SANTIAGO, OAB/SP nº 263.349**; INTERESSADOS**: PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ/SP, CNPJ nº 45.780.103/0001-50, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE JARDIM DE VERSAILLES, CNPJ nº 10.703.370/0001-49.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **08/09/2025 às 14:00h** e se encerrará em **11/09/2025 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **11/09/2025 às 14:01h** e se encerrará em **30/09/2025 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: UNIDADE AUTÔNOMA N. 18 – TIPO "B", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "VILLAGE JARDIM DE VERSAILLES", sito à RUA NOEMIA DE QUEIROZ TELLES FONSECA, N. 97, da VILA PRATES, LOTE E3, município de Jundiai, com área privativa coberta (térreo/superior) de 106,18 m²; área privativa descoberta (quintal/garagem/jardim) de 54,46 m²; área do terreno ocupada pela edificação de 56,74 m²; terreno destinado à unidade de 111,20 m²; sendo a participação na área comum coberta de 0,2340 m² e na área terreno comum de 44,4586 m², com a área total de 160,8740 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns de 0,02201083%, com as seguintes medidas e confrontações: De frente para Via Particular, mede 5,56 metros; do lado direito de quem da Via Particular olha para a unidade, mede 20,00 metros, confrontando com unidade autônoma 17; do lado esquerdo mede 20,00 metros, confrontando com a unidade autônoma 19; e nos fundos mede 5,56 metros, confrontando com a unidade autônoma 31. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Noêmia de Queiroz Telles Fonseca, nº 97, Cs 18, Jd Versailles, Vila Mafalda, Jundiaí/SP, CEP 13206-180. **MATRÍCULA:** 114.769 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP. **CONTRIBUINTE:** 26.002.0159. **AVALIAÇÃO DO BEM:** R$822.000,00 (oitocentos e vinte e dois mil reais), para dezembro/2023, conforme estabelecido pelas partes na cláusula 17ª do acordo de

sub-rogação de fls. 308/312, o qual foi homologado por r. decisão de fl. 330. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM ATUALIZADA**: R$893.006,26 (oitocentos e noventa e três mil, seis reais e vinte e seis centavos), para julho/2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$196.798,75 (cento e noventa e seis mil, setecentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos), para maio de 2025, conforme planilha apresentada às fls. 402/405. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS: Na matrícula do imóvel, consta na **AV. 03** ordem exarada pelo D. Juízo da 1ª Vara Cível de Jundiai/SP, nos autos do processo nº 1020842-37.2017.8.26.0309, movido por Residencial Village Jardim de Versailles, determinando a penhora do imóvel. **DÉBITOS DE IPTU/ITR:** Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Jundiai/SP, foram identificados débitos no valor R$25.788,73 (vinte e cinco mil, setecentos e oitenta e oito reais e setenta e três centavos), referente aos exercícios 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2023, 2024 e 2025.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DO CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, §1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS: A HIPOTECA extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portal **portalbayit.com.br.**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - **À VISTA**: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - **PARCELADO**: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) - SINAL: pelo menos 25%

(vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - PRAZO: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - MODALIDADE: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial em guia a ser expedida pela leiloeira encaminhada ao arrematante para pagamento, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO – Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES - Nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 02 de julho de 2025.

Dra. Aline Cardoso Becker
Juíza de Direito